



## 90763 Fürth

# Renovierte 4- Zimmer- City- Wohnung



**342.500 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@hufner-immobilien.de](mailto:c.wejda@hufner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	342.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1928
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1928
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine renovierte 4 Zimmer - Wohnung im 1. Obergeschoss eines Hofgebäudes.

Die Renovierung wurde im Jahr 2015 aufwändig und liebevoll durchgeführt.

So wurden neue Fenster im Badezimmer, in der Küche sowie im Wohnzimmer eingebaut, sämtliche Innentüren erneuert, ein neuer Estrich verlegt sowie Innenputz, Decken und Trockenbauwände vollständig überarbeitet.

Darüber hinaus wurden die komplette Elektrik sowie die Gas- und Wasserleitungen erneuert. Im Jahr 2023 wurden zusätzlich neue Fenster im Schlafzimmer eingebaut.

Im Laufe des Jahres wird noch das Treppenhaus renoviert und die Briefkastenanlage erneuert. Die Kosten hierfür werden aus den gebildeten Rücklagen beglichen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90,00 m<sup>2</sup> und ist unterteilt in 4 Zimmer, Diele, Küche und Badezimmer.

Sie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Charme und moderner Innenausstattung.

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder auch eine Wohngemeinschaft.

Die weitere Ausstattung:

Gasetagenheizung

Fliesen in der Küche und im Badezimmer

Laminatboden in der Diele sowie in allen Wohn- und Schlafräumen

modernisiertes Badezimmer

Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2015 kann – mit Ausnahme des Kühlschranks – übernommen werden und ist funktional in den Raum integriert.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus Stadtlage und ruhigem Wohnen ... innen modernisiert, gepflegt und sofort nutzbar ...

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf eine bereits umfassend renovierte Wohnung mit Charakter und guter Raumaufteilung legen.

Das Anwesen steht unter Denkmalschutz.

## Lage

zentral und doch ruhig -

Nähe Hauptbahnhof -

von der Straße zurück versetzt -

in einem Hofgebäude -

mit guter Infrastruktur -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Praxen, Apotheken,

Multiplexkino,

Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -

dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den Südstadtpark, dem Fürther



Stadtpark und dem Stadtwald -

und eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -  
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 2 Fahrminuten

## **Sonstige Angaben**

---

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.







